



Delårsrapport

januari - juni
2008

- 
- Periodens intäkter uppgick till 241,8 Mkr (153,8)
 - Driftöverskottet ökade till 136,5 Mkr (84,2)
 - Värdeförändringar av fastigheter uppgick till -100,1 Mkr (19,7)
 - Resultatet efter skatt uppgick till -59,3 Mkr (57,4)
 - Eget kapital per aktie uppgick till 37,17 kr (37,35)
- 

Intäkter, kostnader och resultat

Kommentar

Diös Fastigheter AB (publ) ökade intäkterna med 88,6 Mkr till 241,8 Mkr (153,8). Driftsöverskottet ökade med 52,3 Mkr till 136,5 Mkr (84,2) vilket motsvarar en överskottsgrad om 60,0 procent (57,5). Förbättringen är till stor del hänförlig till genomförda fastighetsförvärv. En värdering av fastighetsbeståndet baserat på förhållandena per den 30 juni 2008 har utförts av extern värderare. Trots förbättrade driftnetton och projektvinster från till- och ombyggnationer visar värderingen en värdenedgång om ca 2,7 % vilket motsvarar -106,5 Mkr (19,7). Den huvudsakliga förklaringen till förändringen är hänförlig till ökade avkastningskrav. Under perioden har sex fastigheter försålts med en förädlingsvinst om 26,7 Mkr och en realiserad värdeförändring om 6,4 Mkr.

■ Hyresintäkterna för rapportperioden uppgick till 227,5 Mkr (146,5) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 91,6 procent (94,1).

■ Övriga förvaltningsintäkter uppgick till 14,3 Mkr (7,3) och bestod främst av vidarefaktureringar till hyresgäster avseende utförda arbeten i förhyrda lokaler.

■ De totala fastighetskostnaderna uppgick till 105,3 Mkr (69,6). Av fastighetskostnaderna utgjorde 8,9 Mkr (6,1) kostnader för arbeten i förhyrda lokaler vilket vidarefaktureras till hyresgäster.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Den oro som varit under årets första hälft på inhemsk och internationell kreditmarknad har lett till kraftigt stigande räntor vilket i sin tur påverkat avkastningskraven i samma riktning. Antalet genomförda fastighetstransaktioner i Sverige har minskat jämfört med tidigare år vilket även gäller för den norrländska fastighetsmarknaden. En låg omsättning i en marknad försvårar bedömningen av avkastningskraven och därmed även värdeförändringar på fastigheter.

Under perioden har en värdering av fastighetsbeståndet utförts av extern värderare, en tredjedel har marknadsvärderats, för övriga fastigheter har en översiktlig värdebedömning gjorts baserat på förhållandena per den 30 juni 2008. För att spegla den osäkerhet som noterats i marknaden har avkastningskraven i värderingarna ökat med i genomsnitt 0,25 procentenheter beroende på fastigheternas läge, skick samt framtida intjäningsförmåga. Trots förbättrade driftnetton och projektvinster från till- och ombyggnationer visar värderingen en värdenedgång om ca 2,7 % vilket motsvarar -106,5 Mkr (19,7). Den huvudsakliga förklaringen till förändringen är hänförlig till ökade avkastningskrav.

Under perioden har sex fastigheter försålts vilket medförde realiserade värdeförändringar om 6,4 Mkr.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -64,2 Mkr (-29,7). Periodens räntekostnader motsvarar upplåning till en genomsnittlig årsränta på 4,83 procent (4,05) exklusive kostnader för lånelöften. Inkluderas kostnaderna för lånelöften blir den genomsnittliga årsräntan 4,85 procent (4,21).

Resultat från löpande förvaltning

Resultat från löpande förvaltning, det vill säga resultat före skatt exklusive resultat av realiserade och orealiserade värdeförändringar, har ökat med 37,7 procent till 59,2 Mkr (43,5). Resultatet har påverkats positivt av ökade intäkter och god kostnadskontroll. Ökad upplåning i samband med förvärv och stigande marknadsräntor har medfört att finansiella kostnader har ökat med 35,1 Mkr till 65,1 Mkr (30,0).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -40,9 Mkr (63,2).

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -59,3 Mkr (57,4). Aktuell skatt för perioden uppgick till -1,4 Mkr (-0,7), vilken är hänförlig till skatt i dotterbolag som under året varit förhindrade att resultatutjämnas med koncernbidrag. En ny värdering av uppskjuten skattefordran, baserad på koncernens framtida intjäningsförmåga, har medfört en uppskjuten skattekostnad om -17,1 Mkr (-5,1).

Andra kvartalet 2008

Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till -92,3 Mkr (39,1). Resultatet påverkades negativt med -107,5 Mkr (19,7) avseende värdeförändringar av fastigheternas marknadsvärden. Uppskjuten skatt påverkade resultatet negativt med -16,8 Mkr (-3,4). Driftsöverskottet uppgick till 70,7 Mkr (47,0), finansnettot till -32,3 Mkr (-17,9) och kassaflödet var -22,6 Mkr (16,7).

Marknadskommentarer

Diös inriktning är att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter på marknaden från Borlänge i söder till Luleå i norr. Mestadels ligger fastigheterna centralt belägna med huvudinriktning på kommersiella lokaler. Diös har som devis att skapa lokala värden vilket gäller för både befintliga hyresgäster och för den ort vi finns på. Våra nuvarande huvudorter är Borlänge, Falun, Mora, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå. Fokus ligger för samtliga marknadsområden att öka uthyrningsgraden och sänka driftskostnaderna.

Borlänge

I Borlänge är Diös marknadsledande inom kontorslokaler. För närvarande pågår ett av Diös förädlingsprojekt i Borlänge. Det är lokaler i Liljanhuset som rustas för Försäkringskassan.

Falun

Diös har en marknadsledande position i Falun beträffande kontorslokaler. Här pågår för närvarande ett av Diös större förädlingsprojekt. Det är Falangallerian som genomgår en om- och tillbyggnad där ett 20-tal butiker samt ett 15-tal lägenheter i bostadsrättsform skall inrymmas. Första etappen beräknas vara klar i slutet av november 2008.

Mora

Diös är den enskilt största privata fastighetsägaren i Mora och medverkar aktivt för tillväxt på orten.

Gävle

Gävle är idag det enskilt största marknadsområdet för Diös och under föregående år har fastighetsbeståndet på orten ökat med cirka 82 000 kvm. I Gävle pågår en allmän rustning av centralt belägna butikslokaler för att stärka citys attraktionskraft. För Diös del analyseras möjligheterna till en förädling av kvarteret Konvaljen.

Sundsvall

Diös har här idag ett fastighetsbestånd med en uthyrbar area om 49 450 kvm fördelat på 12 fastigheter. Fokus för Sundsvallbeståndet är att anpassa lokaler och hyresnivåer.

Östersund

Östersunds marknadsområde innefattar fastigheter som är centralt belägna, ett större sammanhållet bestånd på Frösön samt fastigheter i Åre. Marknaden börjar sätta sig efter de senaste årens omflyttningar, till följd av militärens nedlagda verksamheter, vilket betyder en tydligare överblick av tillgång och efterfrågan.

Luleå

Luleås marknadsområde består främst av teknikbyn Aurorum men innefattar även fastigheter i Piteå, Skellefteå, Umeå och Lycksele. Ett av Diös större förädlingsprojekt, byggnationen för Tulldata i Luleå, närmar sig ett avslut. Hyresgästen har nyligen flyttat in i lokalerna



Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2008

Diös ägde 122 st fastigheter, belägna på ett 15-tal orter från Borlänge i söder till Luleå i norr. Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 564 225 kvadratmeter varav 39 procent utgjordes av kontor, 16 procent av butiker, 20 procent av industri och lager, 7 procent av bostäder och 18 procent av övriga uthyrbara ytor. Under året har

Diös gjort värdehöjande investeringar på 85,2 Mkr. Värdemässigt fanns tyngdpunkten av fastighetsportföljen i Borlänge, Falun, Gävle och Östersund. Fastigheternas totala marknadsvärde uppgick till 3 962,7 Mkr.

Indelat per marknadsområde, Mkr	Borlänge	Falun	Gävle	Mora	Östersund	Sundsvall	Luleå ¹	Diös koncernen
Hysesintäkter	38,0	34,7	44,4	19,7	49,7	14,9	26,2	227,5
Övriga intäkter	7,4	0,1	0,1	0,3	4,0	-	2,4	14,3
Fastighetskostnader	-20,3	-12,8	-17,9	-8,9	-23,9	-8,6	-13,0	-105,3
Driftsöverskott	25,1	22,0	26,6	11,1	29,8	6,3	15,6	136,5

Värdeförändring

Fastighet, realiserad	-	-	7,0	-	-1,0	0,4	-	6,4
Fastighet, orealiserad	2,8	-45,6	-28,5	-1,9	-9,2	-12,3	-11,7	-106,5
Resultat	27,9	-23,6	5,1	9,2	19,7	-5,6	3,8	36,5

Ofördelade poster

Avskrivning materiella anl tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-2,1
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-11,0
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-64,2
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-	-1,4
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-	-17,1
Minoritetens andel	-	-	-	-	-	-	-	-1,0

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

	-	-	-	-	-	-	-	-60,3
--	---	---	---	---	---	---	---	--------------

¹ Luleå avser även fastigheter i Umeå, Lycksele, Skellefteå och Piteå

Uthyrbar area, kvm	96 360	80 786	119 231	54 563	98 841	47 718	66 726	564 225
Investeringar, Mkr	9,3	64,2	0,4	1,5	3,0	0,3	6,5	85,2
Fastighetsvärde, Mkr	625,7	719,8	748,3	287,0	885,0	229,6	467,2	3 962,7
Hysesvärde, Mkr	40,5	39,4	49,1	20,1	53,2	18,5	27,6	248,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	88,0	90,5	97,6	93,4	80,5	94,7	91,6
Överskottsgrad, %	66,2	63,5	59,9	56,2	60,0	42,6	59,4	60,0

Indelat per fastighetskategori, Mkr	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %
Kontorsfastigheter	47	216 091	1 655,3	94,1	90,0	58,4	62,0
Butiksfastigheter	18	91 885	929,7	46,3	94,3	26,9	58,0
Bostadsfastigheter	17	41 284	264,2	17,6	96,4	9,3	52,5
Industri- och lagerfastigheter	24	111 963	413,6	27,3	90,7	15,7	57,6
Övriga fastigheter ¹	16	103 002	699,8	42,1	91,0	26,3	62,4
Totalt Diös	122	564 225	3 962,7	227,5	91,6	136,5	60,0

¹ Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark

Hyreskontraktens löptider per den 30 juni 2008

	Förfalloår	Tecknade avtal, antal	Uthyrd yta, kvm	Kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2008 Mkr	Andel i procent
Lokalhyresavtal	2008	136	27 932	15,0	3
	2009	414	125 055	104,5	24
	2010	227	102 742	81,7	19
	2011	199	98 227	86,6	20
	2012+	101	120 082	114,8	26
Totalt lokalhyresavtal		1 077	474 038	402,6	93
Bostadshyresavtal		537	35 497	27,7	6
Övriga hyresavtal		1 008	-	4,7	1
Totalt		2 622	509 535	435,1	100

Förändringar i fastighetsportföljen

Förvärv

■ Diös förvärvade den 1 februari 2008 fastigheten Alderholmen 19:2 i Gävle. Fastigheten som är en kontorsfastighet omfattar 793 kvm, och är idag fullt uthyrd. Köpeskillingen uppgick till 6,8 Mkr, vilket motsvarade en direktavkastning om 7 procent. Förvärvet gjordes i bolagsform.

Förädling

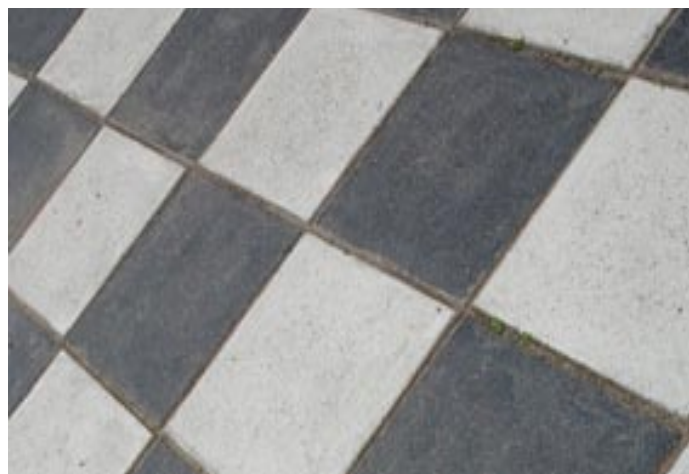
■ Under perioden har 85,2 Mkr investerats i om- och tillbyggnader i befintligt fastighetsbestånd. För närvarande pågår tre större förädlingsprojekt i Luleå, Borlänge och Falun. Totalt har 88,7 Mkr av budgeterat 194,2 Mkr upparbetats.

Försäljning

■ Diös Fastigheter har per den 31 januari 2008 försålt fastigheten Kofoten 19 & 14 i Sundsvall till ett försäljningspris om 4,9 Mkr. Försäljningspriset översteg det bokförda värdet vilket gav en realiserad värdeförändring om 0,4 Mkr.

■ Diös Fastigheter har per den 1 mars 2008 försålt tre fastigheter i Sandviken och en fastighet i Hofors. Försäljningen skedde i bolagsform. Försäljningspriset var 95,0 Mkr vilket innebar en förädlingsvinst om 27,8 Mkr och en realiserad värdeförändring om 7,0 Mkr exklusive transaktionskostnader.

■ Diös Fastigheter Östersund HB sålde med tillträde den 1 juni 2008 fastigheten Frösö 2:52 för en köpeskillning om 4,0 Mkr.



Finansiell ställning per den 30 juni 2008

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 262,2 Mkr (1 300,9) och soliditeten till 30,3 procent (40,6). Målet är att soliditeten inte ska vara lägre än 25 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2 726,6 Mkr (1 675,7) med en årlig genomsnittsränta på 4,83 procent (4,05) exklusive länelöften och 4,85 procent (4,21) inklusive länelöften. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 1 månad (2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,6 år (2,4). Av koncernens totala räntebärande skulder på 2 726,6 Mkr har 1 400,0 Mkr (600,0) räntesäkrats via derivatinstrument med en återstående genomsnittlig löptid på 3,0 år (3,0).

Den årliga genomsnittsräntan inklusive kostnad för derivatinstrument uppgick till 4,57 procent (4,18) exklusive länelöften och 4,59 procent (4,34) inklusive länelöften. Diös finansiella instrument begränsar eventuella ränteuppgångars inverkan på bolagets genomsnittliga upplåningsränta. Om räntorna hade höjts med 1 procentenhet skulle Diös genomsnittliga ränta ha stigit med 0,75 procent.

Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar för Diös derivatinstrument till 9,7 Mkr (10,5), vilket redovisats direkt mot eget kapital.

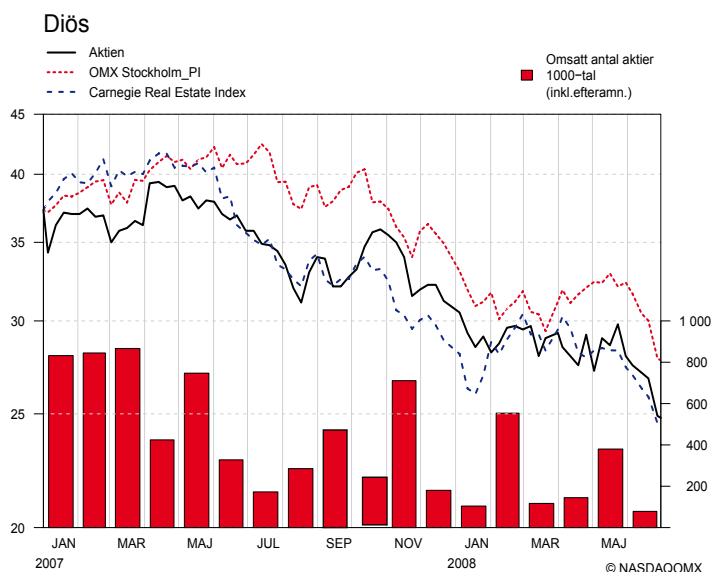
Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 58,3 Mkr (71,5) exklusive outnyttjad checkräkningskredit.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 30 juni 2008

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Årlig snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2008	2 688,1	4,84	348,1	348,1
2009	-	-	-	-
2010	38,5	3,62	2 763,5	2 378,5
TOTALT	2 726,6	4,83	3 111,6	2 726,6

Diösaktien



Diös Fastigheter AB är noterad på OMX Nordiska Börs Stockholm. Aktiens id är DIOS och ISIN-koden är SE0001634262.

Per den 30 juni 2008 var antalet aktier i Diös 33 967 965 stycken, slutkursen uppgick till 24,80 kronor, vilket motsvarade ett börsvärde på 842,4 Mkr.

Återköp av Diös aktier

Diös Fastigheter AB (publ) inledde den 15 maj 2008 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 29 april 2008. Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

Den 16 maj 2008 återköpte Diös en aktiepost om 350 000 aktier till ett snittpris om 28,20 kr. Diös ägde 296 600 egna aktier före återköpsprogrammet.

Största aktieägare i Diös Fastigheter AB per den 30 juni 2008

Ägare	Antal aktier	Innehav och röster i procent
AB Persson Invest	6 496 500	19,1
Brinova Inter AB	5 847 420	17,2
Humlegården Holding III AB	5 302 510	15,6
Lantbrukarnas Ekonomi AB	4 299 340	12,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 534 100	7,5
LRF Skadeförsäkring AB	1 050 000	3,1
Fabege AB	979 800	2,9
LRF Försäkring Livförsäkring AB	740 000	2,2
Diös Fastigheter AB	646 600	1,9
Triesto Holdings Limited	538 400	1,6
Summa största ägare	28 434 670	83,8
Övriga ägare	5 533 295	16,2
Totalt samtliga ägare	33 967 965	100,0

Innehav per den 30 juni 2008

	Antal aktieägare	Antal AK	Innehav (%)	Röster %	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	961	227 811	0,67	0,67	6 379
501 - 1000	472	412 895	1,22	1,22	11 561
1001 - 5000	253	661 764	1,95	1,95	18 529
5001 - 10000	45	368 567	1,09	1,09	10 320
10001 - 15000	11	142 000	0,42	0,42	3 976
15001 - 20000	6	112 000	0,33	0,33	3 136
20001 -	38	32 042 928	94,33	94,33	897 202

Vid periodens utgång hade Diös Fastigheter AB 1 786 aktieägare. En betydande andel av aktiens ägare, 95 procent, återfanns i Sverige. Enskilt största ägare i Diös var AB Persson Invest med 19,1 procent av aktierna. De tio största ägarna stod för 83,2 procent av innehav och röster.

Diös äger per den 30 juni 2008, 646 600 egna aktier. Aktierna har förvärvats genom ett återköpsprogram som genomfördes under 2007 och 2008.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2005-01-01	Vid periodens början	-	-	10 000	100 000	10,00
2005-06-21	Split	990 000	-	1 000 000	100 000	0,10
2005-06-21	Nyemission	1 489 903	148 990	2 489 903	248 990	0,10
2005-09-14	Apportemission	1 503 760	150 376	3 993 663	399 366	0,10
2005-11-15	Fondemission	-	39 537 264	3 993 663	39 936 630	10,00
2005-11-15	Split	15 974 652	-	19 968 315	39 936 630	2,00
2006-05-18	Nyemission	8 333 400	16 666 800	28 301 715	56 603 430	2,00
2006-07-11	Apportemission	5 000 000	10 000 000	33 301 715	66 603 430	2,00
2007-04-19	Apportemission	666 250	1 332 500	33 967 965	67 935 930	2,00

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni 2008 till 46 personer (31), varav 17 kvinnor (10). Diös Fastigheter är organiserat i ett antal geografiskt indelade marknadsområden, Falun, Borlänge, Gävle, Mora, Sundsvall, Östersund och Luleå. Huvudkontor med koncerngemensamma funktioner finns i Östersund. Merparten av de anställda, 34 personer (22), arbetar i marknadsområdena varav 17 personer (12) med den fysiska fastighetsförvaltningen.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och drift av koncernens dotterbolag. Omsättningen uppgick till 12,1 Mkr (8,0) och resultatet efter skatt till -9,2 Mkr (-14,5). Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2008 till 52,9 Mkr (2,8). Räntebärande skulder uppgick till 2 404,8 Mkr (1 350,0), ökningen avsåg till sin helhet finansieringen av koncernens fastighetsförvärv. Den genomsnittliga årsräntan uppgick till 4,78 procent (3,99). Moderbolaget tillämpar RR 32 ”Redovisning för juridiska personer”.

Uppskjutna skattefordringar

I april 2005 förvärvade Diös ursprungliga ägare en koncern bestående av vilande aktiebolag. Syftet med förvärvet var att skapa en bas för bildandet av det nya fastighetsbolaget. De förvärvade bolagens enda tillgångar vid förvärvstidpunkten utgjordes av en kassa om cirka 40 Mkr samt skattemässigt outnyttjade underskottsavdrag som enligt deklARATIONER vid 2005 års taxering uppgick till cirka 1 026 Mkr.

Per den 30 juni 2008 uppgick redovisad uppskjuten skattefordran till 66,4 Mkr (68,7), vilken utgick från Diös bedömning av bolagets nuvarande intjäningsförmåga. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Diös skattemässiga underskottsavdrag bedömdes per den 30 juni 2008 uppgå till 827,9 Mkr. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag till 231,8 Mkr, vilka bedöms vara möjliga att utnyttja mot framtida skattemässiga överskott och uppkomna temporära skillnader.

Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 446,1 Mkr per den 30 juni 2008. Vid 28 procents skattesats uppgick uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader till 124,9 Mkr, vilken i Diös räkenskaper har kvittats mot uppskjuten skattefordran med samma belopp.

Teoretiskt skulle uppskjuten skattefordran per den 30 juni 2008 kunnat uppgå till cirka 106,9 Mkr (231,8-124,9). Om Diös fullföljer sin förvärvsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns således övervärden i balansposten uppskjuten skattefordran.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Diös Fastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2007 års årsredovisning på sidan 41¹. Sedan årsskiftet har vi sett kraftigt stigande marknadsräntor vilket har inneburit ökade kostnader för finansiering av bolagets verksamhet. Den genomsnittliga årsräntan har ökat med 0,28 procentenheter sedan årsskiftet. Stigande marknadsräntor innebär även att avkastningskraven på fastigheterna ökat vilket i sin tur har inneburit minskade marknadsvärden.

Transaktioner med närstående

Under perioden har inga transaktioner gjorts med närstående.

Redovisningsprinciper

Diös följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31, Delårsrapportering för koncerner.

Diös tillämpar från och med 2008 förändringar i IFRIC 11 och IFRS 2, -Transaktioner med egna aktier. Bestämmelserna trädde i kraft den 31 mars 2007 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningsuttalandet klargör hanteringen avseende klassificering av aktierelaterade ersättningar där bolaget återköper aktier för att reglera sitt åtagande samt redovisning av optionsprogram i dotterbolag som tillämpar IFRS. Bestämmelserna tillämpas från och med januari 2008 men förväntas inte få någon inverkan på koncernens räkenskaper.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas i denna rapport är de som beskrivs i Diös årsredovisning för 2007, not 1.

Utdelningspolicy

Diös skall långsiktigt överföra minst 50 procent av resultatet efter skatt till aktieägarna genom utdelning alternativt återköp av aktier.

¹Årsredovisning 2007 finns tillgänglig på www.dios.se

Händelser efter rapportperiodens utgång

■ Diös Fastigheter Östersund HB sålde med tillträde den 1 juli 2008 del av fastigheten Frösö 3:7 för en köpeskilling om 3,3 Mkr.

■ Diös har anställt Thomas Angström som ny fastighetschef med placering på HK i Östersund. Han tillträder tjänsten den 15 augusti 2008. Angström kommer närmast från en tjänst som affärsområdeschef för Fastighetsförvaltning inom YIT Sverige AB, som i huvudsak arbetet med utländska fastighetsinvestorer. Han har tidigare också arbetat som VD för ett amerikanskt ägt fastighetsbolag och som VD inom Allmännyttan.

■ Diös har sålt med tillträde den 14 juli 2008 och 1 augusti 2008 fastigheterna Vivstamon 1:17 i Timrå och Ånge 30:6 i Ånge för en sammanlagd köpeskilling om 24,5 Mkr vilket motsvarar en realiserad vinst om 0,6 Mkr.

Kalendarium 2008

Delårsrapport jan - juni	10 juli 2008
Delårsrapport jan - sep	15 oktober 2008
Bokslutskommuniké 2008	12 februari 2009

Denna delårsrapport har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Rapporter finns i sin helhet tillgängliga på Diös hemsida

www.dios.se

Östersund den 10 juli 2008

Christer Sundin
Verkställande Direktör
Diös Fastigheter AB

Koncernens resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2008 3 mån april - juni	2007 3 mån april - juni	2008 6 mån jan - juni	2007 6 mån jan - juni	2007 12 mån jan - dec
Hysesintäkter & övriga förvaltningsintäkter	120,8	84,2	241,8	153,8	372,0
Fastighetskostnader	-50,1	-37,2	-105,3	-69,6	-174,2
Driftsöverskott	70,7	47,0	136,5	84,2	197,8
Avskrivningar	-1,0	-0,1	-2,1	-0,9	-2,8
Bruttoresultat	69,6	46,9	134,4	83,3	195,0
Central administration	-4,8	-5,7	-11,0	-10,1	-22,7
Värdeförändringar i fastigheter	-107,5	19,7	-100,1	19,7	36,2
Rörelseresultat	-42,6	60,9	23,3	92,9	208,5
Ränteintäkter	0,3	-	0,9	0,3	2,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-32,6	-17,9	-65,1	-30,0	-80,4
Resultat efter finansiella poster	-74,9	43,0	-40,9	63,2	131,1
Aktuell skatt	-0,7	-0,5	-1,4	-0,7	-2,0
Uppskjuten skatt	-16,8	-3,4	-17,1	-5,1	9,9
Resultat efter skatt	-92,3	39,1	-59,3	57,4	139,0
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-93,3	39,2	-60,3	57,0	143,7
Resultat hänförligt till minoriteten	1,0	-0,1	1,0	0,4	-4,7
Summa	-92,3	39,1	-59,3	57,4	139,0
Resultat per aktie, kr ¹	-2,73	1,16	-1,75	1,71	4,12
Antal aktier vid periodens utgång, tusen	33 968	33 968	33 968	33 968	33 968
Genomsnittligt antal aktier, tusen	33 968	33 836	33 968	33 570	33 771

¹ Diös hade per den 30 juni 2008 inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2008 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2009.

Koncernens balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
Fastigheter	3 962,7	2 929,7	4 067,3
Övriga materiella anläggningstillgångar	15,9	12,3	23,0
Finansiella anläggningstillgångar	0,2	0,6	0,7
Uppskjuten skattefordran	66,4	68,7	83,5
Summa anläggningstillgångar	4 045,2	3 011,3	4 174,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	59,6	41,2	79,9
Likvida medel	58,3	71,5	37,5
Summa omsättningstillgångar	117,8	112,7	117,4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 163,0	3 124,0	4 291,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 262,6	1 300,9	1 369,3
Långfristiga skulder	2 432,2	1 675,7	2 434,0
Kortfristiga skulder	468,2	147,4	488,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 163,0	3 124,0	4 291,9

Förändring av eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2006-12-31	1 216,0	1 216,0	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	31,9	-	31,9
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument jan - juni 2007	10,5	10,5	-
Nyemission, april 2007	22,5	22,5	-
Kontantutdelning, maj 2007	-37,4	-37,4	-
Resultat jan - mars 2007	57,4	57,0	0,4
Eget kapital 2007-06-30	1 300,9	1 268,6	32,3
Återköp av aktier	-9,4	-9,4	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument juli - dec 2007	-2,9	-2,9	-
Resultat juli - dec 2007	80,7	86,7	-6,0
Eget kapital 2007-12-31	1 369,3	1 343,0	26,3
Kontantutdelning	-47,1	-47,1	-
Återköp av aktier	-9,9	-9,9	-
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument jan - juli 2008	9,6	9,6	-
Periodens resultat	-59,3	-60,3	1,0
Eget kapital 2008-06-30	1 262,8	1 235,3	27,3

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	2008 3 mån april - juni	2007 3 mån april - juni	2008 6 mån jan - juni	2007 6 mån jan - juni	2007 12 mån jan - dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-42,6	60,9	23,3	92,9	208,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	98,2	-19,0	95,8	-18,9	-33,1
Erhållen ränta	0,7	0,2	0,9	0,4	2,3
Erlagd ränta	-32,9	-22,3	-64,6	-25,3	-64,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	23,3	19,8	55,4	49,1	112,8
Förändringar i rörelsekapital					
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-9,8	3,9	30,9	-8,3	-50,0
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-31,4	16,5	-60,1	37,8	94,0
Summa förändring av rörelsekapital	-41,2	20,4	-29,2	29,5	44,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17,9	40,2	26,2	78,6	156,8
Investeringsverksamheten					
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0,5	-0,5	0,5	-0,5	-0,7
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,1	6,0	100,0	6,0	7,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28,6	-191,6	-68,9	-299,0	-1 259,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28,0	-186,1	31,6	-293,5	-1 252,1
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning	-47,1	-37,4	-47,1	-37,4	-37,4
Förvärv av egna aktier	-9,9	-	-9,9	-	-
Förändring av långfristiga skulder	80,3	200,0	20,0	200,0	1 046,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23,3	162,6	-37,0	162,6	1 009,0
Periodens kassaflöde	-22,6	16,7	20,8	-52,3	-86,3
Likvida medel vid periodens början	80,9	54,8	37,5	123,8	123,8
Likvida medel vid periodens slut	58,3	71,5	58,3	71,5	37,5

Nyckeltal

	2008 3 mån april - juni	2007 3 mån april - juni	2008 6 mån jan-juni	2007 6 mån jan-juni	2007 12 mån jan - dec
Avkastning på eget kapital, % ¹	-6,9	3,1	-4,4	4,6	11,1
Soliditet, %	30,3	40,6	30,3	40,6	31,9
Belåningsgrad fastigheter, %	68,8	57,2	68,8	57,2	65,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	1,9	2,5	2,2
Eget kapital per aktie, kr ¹	37,17	37,35	37,17	37,35	40,31
Kassaflöde per aktie, kr ¹	0,95	0,68	1,70	1,27	2,75
Antal fastigheter vid periodens utgång	122	69	122	69	127
Uthyrbar yta vid periodens utgång, m ²	564 225	371 655	564 225	371 655	581 822
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 962,7	2 929,7	3 962,7	2 929,7	4 067,3
Hysesvärde, Mkr	124,1	81,8	248,4	155,7	379,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,8	97,3	91,6	94,1	92,6
Direktavkastning, %	1,8	1,6	3,4	2,9	4,9
Överskottsgrad, %	62,1	59,0	60,0	57,5	56,3

¹Diös hade inga utestående finansiella instrument som kan ge upphov till utspädningseffekt.

Diös styrelse erhöll på Årsstämman 2008 ett bemyndigande att emittera maximalt 3 396 796 nya aktier. Bemyndigandet löper fram till Årsstämman 2009.

Moderbolagets resultaträkningar i sammandrag, Mkr

	2008 6 mån jan - juni	2007 6 mån jan - juni	2007 12 mån jan - dec
Nettoomsättning	12,1	8,0	15,3
Avskrivningar	-0,1	-01	-0,3
Bruttoresultat	12,0	7,9	15,0
Central administration	-22,8	-18,8	-37,4
Rörelseresultat	-10,8	-10,9	-22,4
Ränteintäkter	57,6	22,1	65,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-56,0	-25,7	-69,1
Resultat efter finansiella poster	-9,2	-14,5	-25,9
Skatt avseende erhållet koncernbidrag	-	-	4,2
Resultat efter skatt	-9,2	-14,5	-21,7

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Pågående projekt	2,0	1,1	2,0
Maskiner och inventarier	1,0	0,7	1,1
Andelar i koncernföretag	132,7	132,7	132,7
Övriga aktier och andelar	0,1	0,1	0,1
Långfristig fordran på koncernföretag	2 832,3	1 324,0	2 955,3
Summa anläggningstillgångar	2 968,1	1 458,6	3 091,2
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	79,3	629,4	102,3
Övriga kortfristiga fordringar	5,5	19,1	4,1
Likvida medel	52,9	2,8	13,4
Summa omsättningstillgångar	137,7	651,3	119,8
SUMMA TILLGÅNGAR	3 105,8	2 109,9	3 211,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	639,9	712,1	706,1
Långfristiga skulder	2 340,0	1 350,0	2 390,0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	25,6	29,0	82,0
Leverantörsskulder	3,4	3,1	2,9
Övriga kortfristiga skulder	96,9	15,7	30,0
Summa kortfristiga skulder	125,9	47,8	114,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 105,8	2 109,9	3 211,0

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerad med två.

Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande och andra skulder som avser fastigheter dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdetförändringar i fastigheter plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

Resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt, justerat för orealiserade värdetförändringar i fastigheter, plus avskrivningar minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

Antal aktier vid periodens utgång

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

Hyresvärde

Utgående hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

Hyresintäkter

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

Direktavkastning

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

Förädlingsvinst

Försäljningspris minus investerat kapital.

För ytterligare information, vänligen kontakta

Christer Sundin, VD, tel. 0770-33 22 00, 070-688 72 83,
christer.sundin@dios.se

Rolf Larsson, Ekonomichef, tel. 0770-33 22 00, 070-666 14 83,
rolf.larsson@dios.se

Margaretha Bygdestahl, Marknads- och informationschef, 0770-33 22 00, 070-345 01 25,
margaretha.bygdestahl@dios.se

Förteckning över fastighetsförvärv januari - juni 2008

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area, kvm	Förvärvspris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 1						
Alderholmen 19:2	Gävle	Gävle	Kontor	793	6 800	700
				793	6 800	700

Förteckning över fastighetsförsäljningar januari - juni 2008

Fastighet	Marknads- område	Kommun	Kategori	Area, kvm	Försäljnings- pris, Tkr	Hyresvärde årsbasis, Tkr
Kvartal 1						
Kofoten 19&14	Sundsvall	Sundsvall	Kontor	1 732	4 900	1 019
Säterjätan 3	Gävle	Sandviken	Industri/Lager	933	6 000	804
Dalslänningen 6	Gävle	Sandviken	Bostäder	5 852	38 000	4 550
Skrivaren 4	Gävle	Sandviken	Bostäder	6 898	41 000	5 239
Hofors 36:2	Gävle	Hofors	Butik	2 971	10 000	1 883
				18 386	99 900	13 495
Kvartal 2						
Frösö 2:52	Östersund	Östersund	Råmark	-	4 000	-
				-	4 000	-